

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH
CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
 - Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt

Trụ sở chính: Số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024. 3722 4999

Fax: 024. 6273 2058

Người thực hiện công bố thông tin: **Bà Trương Thị Hiền** – Trưởng phòng HCTH

Loại thông tin công bố: ☐ 24 giờ ☐ 72 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☒ định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt;
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2018 trong Báo cáo tài chính hợp nhất so với cùng kỳ năm ngoái.

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 28/03/2019 tại đường dẫn <http://tcorp.vn/bao-cao-tai-chinh/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Ngày 28 tháng 03 năm 2019

Người thực hiện CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên)



Trương Thị Hiền

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt

Địa chỉ: Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Số: 12/CV-TVC

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2019

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế
TNDN năm 2018 Báo cáo hợp nhất so với cùng
kỳ năm trước

Kính gửi:

- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên Công ty : **Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt**

Trụ sở chính: Tầng 2, số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Điện thoại : 024.3722.4999 Fax: 024.6273.2058

Thực hiện thông tư số 155/TT/2015-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường Chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt xin giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (đã được soát xét) năm 2018 so với Báo cáo cùng kỳ năm trước có biến động từ mười phần trăm (10%) trở lên. Cụ thể như sau:

Nội dung	Năm 2018	Năm 2017	Biến động % (+/-)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	37.881.766.371	25.178.994.342	50%
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	81.095.858.382	76.677.132.791	5.7%
Giá vốn hàng bán, Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác	91.047.623.973	74.856.702.031	21.6%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	22.159.696.293	21.900.325.890	1%

Năm 2018 doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 70% đ, Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác tăng 5.7% so với cùng kỳ năm 2017. Đồng thời giá vốn bán hàng, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý DN và chi phí khác tăng 21.6% so với cùng kỳ năm trước. Do vậy lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất năm 2018 tăng 1% so với lợi nhuận cùng kỳ năm trước.

Trên đây là một số nguyên nhân chủ yếu dẫn đến biến động trong kết quả lợi nhuận kinh doanh sau thuế năm 2018 so với cùng kỳ năm trước của Báo cáo tài chính hợp nhất mà **Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt** giải trình đề Quý Cơ quan được biết.

Trân trọng !

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu CT



TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC
Phạm Thanh Hùng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(đã được kiểm toán)

M.S.D.

NỘI DUNG

	<u>Trang</u>
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 – 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 – 6
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 – 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 44

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài Sản Trí Việt trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài Sản Trí Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106065776 cấp lần đầu ngày 20/12/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và thay đổi lần thứ 13 ngày 14 tháng 08 năm 2017.

Theo Giấy phép đăng ký kinh doanh lần đầu số 0106065776 thay đổi lần thứ 13 ngày 14 tháng 08 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Đại lý môi giới đầu giá;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đâu, tư vấn đầu tư;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Dịch vụ thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản;

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: số 142 Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 400.241.070.000 đồng (Bốn trăm tỷ hai trăm bốn mươi một triệu, không trăm bảy mươi ngàn đồng chẵn) tương đương 40.024.107 cổ phần, mệnh giá: 10.000 đồng/CP.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc điều hành của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Phạm Thanh Tùng
Ông Đỗ Thanh Hà
Ông Nguyễn Trung Kiên
Ông Nguyễn Tiến Sơn

Chủ tịch HĐQT
Phó Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT

Bổ nhiệm ngày 20/08/2018

Bà Phan Văn Hà	Thành viên HĐQT Độc lập	
Ông Nguyễn Phi Khanh	Thành viên HĐQT Độc lập	
Bà Nguyễn Thị Nga	Thành viên HĐQT Độc lập	Bổ nhiệm ngày 20/08/2018
Ông Quách Mạnh Hào	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 26/04/2018

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Phạm Thanh Tùng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20/08/2018
Ông Phan Doãn Vinh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20/08/2018
Ông Nguyễn Đức Tùng	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 28/05/2018
Bà Đỗ Thị Nga	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 28/05/2018

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài Sản Trí Việt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty đại chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 71/2017/NĐ – CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường Chứng khoán.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2019



Ban Giám đốc

Phạm Thanh Tùng



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số : /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2018
Của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt*

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị**
 Ban Giám đốc
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt

Chúng tôi Công ty TNHH Kiểm toán TTP, đã thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt được lập ngày 28 tháng 03 năm 2019 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được trình bày từ trang 07 đến trang 44 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo Chuẩn mực Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính đã trung thực, hợp lý nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp là cơ sở ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP



Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Chi Thành

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số: 0647 - 2018 - 133 - 1*

Kiểm toán viên

Hoàng Thị Khánh Vân

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số 0371 - 2018 - 133 - 1*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND
Số đầu năm

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.028.415.599.096	980.239.612.609
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	97.186.661.572	90.167.034.139
1. Tiền	111		56.936.661.572	90.167.034.139
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.250.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.10	221.982.742.236	300.024.505.048
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.10 a	7.561.130.436	92.175.377.097
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.10 a	(678.388.200)	(5.840.872.049)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.10 b	215.100.000.000	213.690.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		708.929.508.638	589.808.586.078
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	-	63.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2b	3.621.752.267	2.404.654.436
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	161.101.470.057	58.190.448.273
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	549.370.339.944	534.314.536.999
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(5.164.053.630)	(5.164.053.630)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		316.686.650	239.487.344
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	287.161.798	228.366.370
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		29.524.852	11.120.974
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		120.781.327.035	8.232.539.621
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		18.958.618.685	2.895.804.094
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	18.958.618.685	2.895.804.094
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND
Số đầu năm

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		5.635.315.903	1.910.188.842
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.199.951.636	1.258.178.909
- Nguyên giá	222		4.759.228.285	4.529.228.285
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(3.559.276.649)	(3.271.049.376)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	4.435.364.267	652.009.933
- Nguyên giá	228		8.506.400.575	4.417.150.575
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(4.071.036.308)	(3.765.140.642)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10c	92.560.000.000	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		37.560.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		55.000.000.000	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.627.392.447	3.426.546.685
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	712.962.653	105.236.483
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		2.914.429.794	3.321.310.202
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.149.196.926.131	988.472.152.230

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND
Số đầu năm

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		639.225.787.592	510.110.709.984
I. Nợ ngắn hạn	310		604.825.787.592	510.110.709.984
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	2.349.155.151	212.966.239
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		570.000.000	60.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	7.605.648.860	6.550.988.029
4. Phải trả người lao động	314		2.131.675.377	1.349.018.678
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	5.427.380.584	4.719.794.930
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	19.483.914.450	13.931.881.423
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	567.208.736.990	483.236.784.505
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.276.180	49.276.180
II. Nợ dài hạn	330		34.400.000.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		34.400.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.16	509.971.138.539	478.361.442.246
I. Vốn chủ sở hữu	410		509.971.138.539	478.361.442.246
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		400.241.070.000	400.241.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		400.241.070.000	400.241.070.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.761.180.773	2.761.180.773
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		8.716.406.400	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(75.000.000)	(25.000.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		194.254.494	194.254.494
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		32.416.250.215	30.812.327.696
- LNST chưa phân phối LK đến cuối năm trước	421a		18.619.477.776	7.681.445.556
- LNST chưa phân phối năm nay+B338	421b		13.796.772.439	23.130.882.140
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		65.716.976.657	44.377.609.283
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.149.196.926.131	988.472.152.230

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Lê Thị Quý

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Nga

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Tùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2018

Đơn vị tính: VND
Năm trước

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	37.881.766.371	25.178.994.342
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	37.881.766.371	25.178.994.342
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.875.631.250	9.597.524.447
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		27.006.135.121	15.581.469.895
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	71.402.190.609	68.924.130.172
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	54.642.053.739	42.228.508.337
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		48.632.513.020	35.189.523.925
8. Chi phí bán hàng	24	VI.6	5.695.666.482	4.257.335.656
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	19.109.611.372	18.139.976.383
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		18.960.994.138	19.879.779.690
11. Thu nhập khác	31	VI.8	9.693.667.773	7.753.002.619
12. Chi phí khác	32	VI.9	724.661.130	633.357.208
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		8.969.006.643	7.119.645.411
14. Lợi nhuận từ thoái vốn			-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		27.930.000.781	26.999.425.101
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	5.770.304.487	5.099.099.212
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		22.159.696.294	21.900.325.890
18.1. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		17.032.325.769	17.909.841.523
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS	62		5.127.370.525	3.990.484.367
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	425,63	470,18

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

Lê Thị Quý

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Nga

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Tùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2018

Đơn vị tính: VND
Năm trước

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	27.930.000.781	26.999.425.101
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.001.003.347	789.495.817
Các khoản dự phòng	03	(5.162.483.849)	5.459.325.231
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(56.095.104.183)	(51.995.753.804)
Chi phí lãi vay	06	48.632.513.020	35.189.523.925
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	16.305.929.116	16.442.016.270
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(28.149.020.139)	(153.805.036.480)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	4.405.484.733	(7.451.969.754)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(666.521.598)	(135.499.237)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	84.614.246.661	(80.760.096.200)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(47.965.177.117)	(38.066.981.051)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.889.099.213)	(9.799.281.770)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(674.729.952)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	23.655.842.443	(274.251.578.174)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(4.319.250.000)	(1.378.558.636)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	545.455
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(104.321.021.784)	(179.690.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		61.470.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(92.560.000.000)	(34.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		114.700.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	56.742.104.289	51.995.753.804
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(144.458.167.495)	13.097.740.623

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2018
(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	9.500.000.000	31.354.770.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(50.000.000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	2.488.253.442.381	3.538.870.310.319
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.369.881.489.896)	(3.324.778.132.750)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1)	(33.548.673.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	127.821.952.484	211.898.274.369
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	7.019.627.433	(49.255.563.182)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	90.167.034.139	139.422.597.321
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	97.186.661.572	90.167.034.139

Người lập biểu



Lê Thị Quý

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Nga



Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc


Phạm Thanh Tùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106065776 cấp lần đầu ngày 20/12/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, theo giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 14 tháng 08 năm 2017, Đổi tên công ty từ Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư Trí Việt thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: số 142 Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 400.241.070.000 đồng (Bốn trăm tỷ hai trăm bốn mươi một triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn) tương đương 40.024.107 cổ phần, mệnh giá: 10.000 đồng/CP.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Đầu tư.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Theo Giấy phép đăng ký kinh doanh lần đầu số 0106065776 thay đổi lần thứ 13 ngày 14 tháng 08 năm 2017 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội, hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Đại lý môi giới đầu giá;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đâu, tư vấn đầu tư;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Dịch vụ thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản;

4. Các công ty con:

Công ty có các công ty con sau:

Tên Công ty	Tỷ lệ sở hữu	Ngành nghề kinh doanh chính	Địa chỉ giao dịch
Công ty CP Chứng khoán Trí Việt	74,4%	Kinh doanh chứng khoán	Tầng 2 – Số 142 Đội Cấn – Quận Ba Đình – Hà Nội
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trí Việt	92,18%	Kinh doanh Bất động sản	Tầng 5, số 142 phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

5. Các đơn vị phụ thuộc:

Công ty có Chi nhánh sau: Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0106065776-001 ngày 06/09/2016 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp và thay đổi lần thứ 1, ngày 01 tháng 08 năm 2017.
Trụ sở: Số 62 Tô Hiệu – Phường Trại Cau – Quận Lê Chân – Hải Phòng

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chí phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm:

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm kế toán.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được xác định theo giá hợp lý

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nếu là đầu tư bằng tiền hoặc giá đánh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.
Cổ tức nhận bằng cổ phiếu được thực hiện ghi nhận tăng doanh thu hoạt động tài chính và tăng giá trị khoản đầu tư tương ứng với số tiền cổ tức được chia.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

4.5. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

4.7. Tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính và Bất động sản đầu tư

Thực hiện Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính, hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và được sửa đổi bởi Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016.

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không thực hiện trích khấu hao.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao:

- Thiết bị dụng cụ quản lý	3 – 10 năm
- Máy móc thiết bị	7 – 20 năm
- Nhà cửa vật kiến trúc	6 – 30 năm
- TSCĐ khác	2 – 20 năm
- Phần mềm máy tính	3 – 5 năm
- TSCĐ vô hình khác	3 – 5 năm

4.9. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

4.10. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

4.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

4.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay hợp nhất biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

4.13. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả

sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

4.14. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán

4.16. Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, khi phát hành trái phiếu chuyển đổi, Công ty tính toán và xác định hợp nhất biệt giá trị cầu phần nợ (nợ gốc) và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả; cầu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu tương tự trên thị trường nhưng không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu (hoặc lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường tại thời điểm tại thời điểm phát hành trái phiếu) và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi.

4.17. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi) phát sinh khi Công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trừ đi giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

4.18. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành

Doanh thu bán bất động sản

- Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thường hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan.
Cổ phiếu thường hay cổ tức trả bằng cổ phiếu được ghi nhận tăng doanh thu hoạt động tài chính và tăng giá trị khoản đầu tư tương ứng với số tiền cổ tức được chia.

4.19. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

4.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

Giá vốn hàng bán đối với trường hợp Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với Doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

4.21. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

4.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

4.23. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất: Báo cáo tài chính được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính từ Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

Các chính sách kế toán của các Công ty con có thể được điều chỉnh nhằm đảm bảo chính sách kế toán được áp dụng ở Công ty mẹ và các Công ty con không có sự khác biệt đáng kể.

Tất cả các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư chủ yếu giữa các Công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị khoản đầu tư của Công ty vào các Công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ tại Công ty liên kết tương ứng vượt quá phần vốn góp của Công ty tại các Công ty này đều không được ghi nhận.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. TIỀN	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	112.322.766	138.115.829
Tiền gửi ngân hàng	56.824.338.806	90.028.918.310
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	40.250.000.000	-
Cộng	97.186.661.572	90.167.034.139

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu từ hoạt động tư vấn			63.000.000	(63.000.000)
Cộng	-	-	63.000.000	(63.000.000)

b. Trả trước người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP TG số Trần Anh	154.176.750	(154.176.750)	154.176.750	(154.176.750)
Công ty CP GP PM Legatex	45.000.000	(45.000.000)	45.000.000	(45.000.000)
Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm Tài chính			1.200.000.000	
Công ty CP Đầu tư Ecosystem	3.000.000.000			
Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt (*)			700.000.000	
Các khách hàng khác	422.575.517		305.477.686	
Cộng	3.621.752.267	(199.176.750)	2.404.654.436	(199.176.750)

Trong đó các bên liên quan

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Trí Việt	Ông Phạm Thanh Tùng là Chủ tịch HĐQT TVC và Cty CP Tư vấn và đầu tư Trí Việt	-	700.000.000

3. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Cho vay hoạt động ứng trước tiền bán của khách hàng tại TVB	36.762.487.590	-	28.196.616.105	-
Cho vay hoạt động giao dịch ký quỹ tại TVB	124.338.982.467	-	29.993.832.168	-
Cộng	161.101.470.057		58.190.448.273	

4. PHẢI THU KHÁC	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	549.370.339.944	(4.964.876.880)	534.314.536.999	(4.901.876.880)
- Tạm ứng	15.647.638.260		21.133.662.007	
- Bảo hiểm xã hội	-		834.526	
- Phải thu GD chứng khoán	-		-	
- Ký cược ký quỹ (tại Công ty CP Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt)(*)	110.030.543.870		164.673.543.870	
- Phải thu khác	423.692.157.814	(4.964.876.880)	348.506.496.596	(4.901.876.880)
+ Hợp tác đầu tư(**)	359.156.917.177		195.584.838.000	
+ Cổ phiếu ưu đãi có tức			93.500.000.000	
+ Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	50.640.000.000		-	
+ Phải thu khác	8.993.363.757	(63.000.000)	55.220.224.328	(700.442.612)
+ Phạm Thành Thái Linh	4.201.434.268	(4.201.434.268)	4.201.434.268	(4.201.434.268)
+ Nguyễn Thị Phương Ván	700.442.612	(700.442.612)		
b. Dài hạn	18.958.618.685	-	2.895.804.094	-
- Ký cược ký quỹ	15.113.855.398		13.000.019	
- Quỹ hỗ trợ thanh toán	3.844.763.287		2.882.804.075	
Cộng	568.328.958.629	(4.964.876.880)	537.210.341.093	(4.901.876.880)

(*) Bao gồm: Tiền đặt cọc mua cổ phiếu OTC: Là hợp đồng đặt cọc có thời hạn 6 tháng ký với các đối tác tiềm năng nhằm mục đích tìm mua cổ phiếu OTC. Hợp đồng quy định: khi tìm mua thành công thì đối tác sẽ được hưởng phí dịch vụ, nếu không thành công sẽ chịu mức phí khoảng 9%/năm - 9,5%/năm cho khoản tiền đặt cọc.

(**): Hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn 12 tháng theo danh mục do đối tác cung cấp và được sự trao đổi, bàn bạc, thống nhất của Công ty. Thu nhập nhận được sẽ căn cứ theo kết quả hợp tác giữa hai bên, nhưng trong mọi trường hợp Công ty đều thu được một tỷ lệ phần trăm trên số tiền góp khoảng từ 9%-9,5%/năm (tùy từng hợp đồng), nếu kết quả hợp tác tốt hơn thì thu nhập Công ty nhận được sẽ cao hơn tỷ lệ nói trên.

Chi tiết các khoản hợp tác đầu tư	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Bùi Thị Tình	18.200.000.000	24.600.000.000
Đỗ Thị Hồng Hạnh	19.038.838.000	15.966.838.000
Trần Thu Hiền	30.400.000.000	19.600.000.000
Nguyễn Ngọc Minh	20.000.000.000	-
Phạm Thị Tuyết Anh	15.132.000.000	15.132.000.000
Trần Thị Thu Hằng	24.886.000.000	14.886.000.000
Các đối tượng khác	231.500.079.177	105.400.000.000
Cộng	359.156.917.177	195.584.838.000

5. NỢ XẤU	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty CP Cầu Xây	63.000.000	-	63.000.000	-
Phạm Thành Thái Lĩnh	4.201.434.268	-	4.201.434.268	-
Công ty CP Thế giới Trần Anh	154.176.750	-	154.176.750	-
Công ty CP Giai pháp phần mềm Legatex	45.000.000	-	45.000.000	-
Nguyễn Thị Phương Vân	700.442.612	-	700.442.612	-
Cộng	5.164.053.630	-	5.164.053.630	-

Các khoản nợ xấu này đã được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100%.

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ	98.316.293	140.909.257
Chi phí khác	188.845.505	87.457.113
Cộng	287.161.798	228.366.370

b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ	200.199.180	73.808.575
Chi phí khác	512.763.473	31.427.908
Cộng	712.962.653	105.236.483

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

				Đơn vị tính: VND
Khoản mục	Phương tiện VT	Dụng cụ quản lý	Khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu năm	1.530.283.636	2.564.230.501	434.714.148	4.529.228.285
Số tăng trong năm	-	230.000.000	-	230.000.000
- Mua trong năm		230.000.000		230.000.000
Số giảm trong năm		-	-	-
Số dư cuối năm	1.530.283.636	2.794.230.501	434.714.148	4.759.228.285
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	306.152.727	2.530.182.500	434.714.148	3.271.049.376
Số tăng trong năm	264.567.273	23.660.000	-	288.227.273
- Khấu hao	264.567.273	23.660.000		288.227.273
Số giảm trong năm		-	-	-
Số dư cuối năm	570.720.000	2.553.842.500	434.714.148	3.559.276.649
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.224.130.909	34.048.001	-	1.258.178.909
Tại ngày cuối năm	959.563.636	240.388.001	-	1.199.951.636

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 434.714.148 đồng.

Giá trị còn lại của TSCĐ đem thể chấp, cầm cố: 0 đồng.

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tài sản vô hình khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm	3.983.638.575	433.512.000	4.417.150.575
Số tăng trong năm	4.089.250.000	-	4.089.250.000
- Mua trong năm	4.089.250.000	-	4.089.250.000
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	8.072.888.575	433.512.000	8.506.400.575
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	3.331.628.642	433.512.000	3.765.140.642
Số tăng trong năm	305.895.666	-	305.895.666
- Khấu hao trong năm	305.895.666	-	305.895.666
Số dư cuối năm	3.637.524.308	433.512.000	4.071.036.308
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	652.009.933	-	652.009.933
Tại ngày cuối năm	4.435.364.267	-	4.435.364.267

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 433.512.000 đồng.

Giá trị còn lại của TSCĐ đem thế chấp, cầm cố: 0 đồng.

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu trong đó:	7.561.130.436	6.977.689.214	(678.388.200)	92.175.377.097	86.511.634.430	(5.840.872.049)
- Sàn HSX	7.561.130.436	6.977.689.214	(678.388.200)	54.272.031.481	52.715.054.430	(1.713.301.089)
+ HAG			-	32.125.408.640	31.067.935.500	(1.057.473.140)
+ HNG				10.292.725.656	10.447.359.200	
+ ITA				1.313.667.550	1.304.000.000	(9.667.550)
+ SKG				10.465.962.899	9.877.648.500	(588.314.399)
+ BID	155.105.810	159.272.000				
+ HDG	1.013.219.212	1.104.000.000				
+ MBB	1.782.670.000	1.556.000.000	(226.670.000)			-
+ SSI	2.354.526.498	2.132.000.000	(222.526.498)			
+ GMD	647.995.536	581.837.500	(66.158.036)			-
+ KBC	989.532.145	920.500.000	(69.032.145)			-
+ PDR	543.814.499	510.000.000	(33.814.499)			
+ Khác	74.266.736	14.079.714	(60.187.022)	74.266.736	18.111.230	(57.846.000)
- Sàn HNX	-	-	-	37.903.345.616	33.796.580.000	(4.127.570.960)
+ CSC				1.537.934.656	1.558.740.000	
+ VCG			-	36.365.410.960	32.237.840.000	(4.127.570.960)
+ Khác						-
Tổng giá trị trái phiếu						
Các khoản đầu tư khác						
Cộng	7.561.130.436	6.977.689.214	(678.388.200)	92.175.377.097	86.511.634.430	(5.840.872.049)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	215.100.000.000	215.100.000.000	213.690.000.000	213.690.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDC			1.580.000.000	1.580.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDV (*)	190.100.000.000	190.100.000.000	178.110.000.000	178.110.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi			34.000.000.000	34.000.000.000
- Trái phiếu (**)	25.000.000.000	25.000.000.000		
Cộng	215.100.000.000	215.100.000.000	213.690.000.000	213.690.000.000

(*) Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại BIDV. Các hợp đồng tiền gửi này được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay thấu chi tại Ngân hàng BIDV - chi nhánh Hà Thành theo thuyết minh số 14.

(**): Trái phiếu của Công ty CP Xây Dựng Dân Dụng, Công Nghiệp Và Phát Triển Hạ Tầng Tây Hà Nội năm 2018 - THN_BOND1_2018 (thời hạn trái phiếu: 36 tháng, lãi suất: 13,5% được tính từ ngày 01/01/2019, kỳ hạn thanh toán lãi: 12 tháng/lần). Tuy nhiên theo Nghị Quyết của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt, chỉ nắm giữ trái phiếu này trong thời hạn dưới 12 tháng nên khoản đầu tư trái phiếu này được phân loại là ngắn hạn.

10.c. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	37.560.000.000	37.560.000.000	-	-	-	-
+ Công ty CP KD TM BĐS Miền Bắc (*)	18.810.000.000	18.810.000.000	-	-	-	-
+ Công ty CP ĐT KD XD Bình An (**)	18.750.000.000	18.750.000.000	-	-	-	-
			-			-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	55.000.000.000	55.000.000.000	-			-
Trái phiếu dài hạn	55.000.000.000	55.000.000.000	-			
Các khoản đầu tư khác						
Cộng	92.560.000.000	92.560.000.000	-	-	-	-

(*): Công ty CP Kinh doanh BĐS Trí Việt thực hiện đầu tư góp vốn theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty CP Kinh Doanh Bất Động Sản Trí Việt số 06/2018/NQ-HĐQT/TCH ngày 16/03/2018 và Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần số 20/03/18 ngày 20/03/2018 của Công ty CP KD TM BĐS Miền Bắc. Sau khi đầu tư, Công ty nắm giữ gián tiếp 16% vốn điều lệ của Công ty CP KD TM BĐS Miền Bắc.

(**): Công ty CP Kinh doanh BĐS Trí Việt thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty CP ĐT KD XD Bình An theo Quyết định của Hội đồng Quản trị Công ty CP Kinh Doanh Bất Động Sản Trí Việt số 07/2018/NQHDQT/TCH ngày 25/06/2018. Sau khi đầu tư, Công ty nắm giữ gián tiếp 15,9% vốn điều lệ của Công ty CP ĐT KD XD Bình An.

(***): Trái phiếu của Công ty CP Xây Dựng Dân Dụng, Công Nghiệp Và Phát Triển Hạ Tầng Tây Hà Nội năm 2018 - THN_BOND1_2018 (thời hạn trái phiếu: 36 tháng, lãi suất: 13,5%/năm được tính từ ngày 01/01/2019, kỳ hạn thanh toán lãi: 12 tháng/lần). Công ty CP Kinh doanh BĐS Trí Việt mua lần đầu với tổng số lượng là 8.000 trái phiếu giá trị là 80 tỷ đồng, tại ngày 27/12/2018 đã chuyển nhượng lại cho Công ty CP Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt (Công ty mẹ) số lượng 2.500 trái phiếu với giá trị là 25 tỷ đồng (xem tại thuyết minh số 10.b - Các khoản đầu tư ngắn hạn khác)

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn	2.349.155.151	2.349.155.151	212.966.239	212.966.239
Công ty CP Giải pháp phần mềm tài chính	2.000.000.000	2.000.000.000		
Công ty đầu tư phát triển điện lực và hạ tầng	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000
Công ty TNHH Thương mại Vạn Lộc Phát	205.130.151	205.130.151		-
Khác	59.025.000	59.025.000	127.966.239	127.966.239
Cộng	2.349.155.151	2.349.155.151	212.966.239	212.966.239

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND
				Số cuối năm
a. Phải nộp				
Thuế GTGT phải nộp	110.258.990	856.046.597	912.925.470	53.380.117
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.789.099.212	5.770.304.488	4.889.099.213	5.670.304.487
Thuế thu nhập cá nhân	1.651.629.827	7.493.979.741	7.263.645.312	1.881.964.256
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		17.500.000	17.500.000	-
Cộng	6.550.988.029	14.137.830.826	13.083.169.995	7.605.648.860

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	5.427.380.584	4.719.794.930
- Lãi vay phải trả	5.336.184.206	4.668.848.303
- Khác	91.196.378	50.946.627
Cộng	5.427.380.584	4.719.794.930

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	19.483.914.450	13.931.881.423
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- Kinh phí công đoàn	139.209.344	100.126.361
- Bảo hiểm xã hội	-	1.656.466
- Phải trả, phải nộp khác	19.000.833.554	13.522.439.129
+ Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư (*)		12.962.615.960
+ Đơn cọc mua TP Tcorp 3 tại TVB (**)	18.472.000.000	
+ Phải trả khác	528.833.554	559.823.169
- Phải trả hoạt động giao dịch chứng khoán	343.871.552	307.659.467
b. Dài hạn	-	-
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	19.483.914.450	13.931.881.423

(*) Là các hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư ký với các cá nhân, theo đó mức lợi tức sẽ được phân chia giữa hai bên căn cứ trên kết quả của việc tư vấn đầu tư. Tuy nhiên, trong mọi trường hợp, TVC phải trả cho các cá nhân mức lợi tức tối thiểu là 8.42%- 10.53%/ năm trên tổng số tiền đã nhận của các cá nhân này

(**): Đây là khoản nhận tiền đặt cọc của Nhà đầu tư mua Trái phiếu Tcorp 3 do Công ty CPCK Trí Việt phát hành riêng lẻ, không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo; kỳ hạn 2 năm, lãi suất dự kiến 10,5%/năm; mục đích phát hành: phục vụ cho hoạt động kinh doanh của công ty.

Trong thời gian nắm giữ tiền đặt cọc mua trái phiếu đến hết ngày liền kề trước ngày phát hành trái phiếu, Công ty CP Chứng khoán Trí Việt có trách nhiệm thanh toán lợi tức cho người đặt cọc với tỷ lệ lợi tức đặt cọc là 10,5%/năm.

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
- Vay cá nhân (*)	366.055.063.278	366.055.063.278	1.021.796.066.044	1.050.317.415.559	337.533.713.763	337.533.713.763
- Vay margin và ứng trước tiền bán CK (**)	14.353.173.826	14.353.173.826	131.650.256.995	142.918.407.594	3.085.023.227	3.085.023.227
- Vay thấu chi tại BIDV (***)	55.828.547.401	55.828.547.401	1.262.342.119.342	1.140.080.666.743	178.090.000.000	178.090.000.000
- Vay tổ chức	47.000.000.000	47.000.000.000	38.065.000.000	36.565.000.000	48.500.000.000	48.500.000.000
Cộng	483.236.784.505	483.236.784.505	2.453.853.442.381	2.369.881.489.896	567.208.736.990	567.208.736.990

(*) Khoản vay các cá nhân, tổ chức theo hợp đồng vay vốn được ký kết giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt với các cá nhân; Mục đích vay vốn: Phục vụ sản xuất kinh doanh; lãi suất từ 0,526 đến 9,47%/năm (tương ứng với lãi suất trước thuế là từ 0,5% đến 9%/năm) với kỳ hạn khác nhau.

(**) Khoản vay Margin đầu tư chứng khoán và tiền vay ứng trước tiền bán chứng khoán, lãi suất từ 9,9%- 12,5%/năm tùy thời điểm nhận nợ và Công ty chứng khoán nơi Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Trí Việt mở tài khoản giao dịch chứng khoán.

(***) Đây là khoản vay thấu chi được ký kết giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hà Thành. Mục đích vay: phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất giao động từ 6,6% - 7,3%/năm. Được đảm bảo bằng khoản tiền gửi tại BIDV theo thuyết minh số V.6c

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Tình hình tăng giảm Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Vốn khác của CSH	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	368.886.300.000	2.761.180.773	-		97.254.494	43.655.597.192	39.787.229.509	455.187.561.968
- Tăng trong năm trước	31.354.770.000						3.420.000.000	34.774.770.000
- Lãi/lỗ trong năm trước						17.909.841.523	3.990.484.367	21.900.325.890
- Tăng khác			(25.000.000)			795.658.981		770.658.981
- Trích lập các quỹ					97.000.000	(97.000.000)		-
- Lợi nhuận từ thoái vốn								-
- Cổ tức						(31.451.770.000)	(2.096.903.200)	(33.548.673.200)
- Giảm khác							(723.201.393)	(723.201.393)
Số dư đầu năm nay	400.241.070.000	2.761.180.773	(25.000.000)	-	194.254.494	30.812.327.696	44.377.609.283	478.361.442.246
- Lãi/lỗ trong năm						17.032.325.769	5.127.370.525	22.159.696.294
- Tăng khác	-	-	(50.000.000)	8.716.406.400	-	-	16.211.996.848	24.878.403.248
<i>Ảnh hưởng của việc tăng vốn TCH</i>							13.212.803.248	13.212.803.248
<i>Ảnh hưởng của việc tăng vốn TVB</i>				8.716.406.400			2.999.193.600	11.715.600.000
<i>Khác</i>			(50.000.000)					(50.000.000)
- Chi trả cổ tức						(15.428.403.249)	-	(15.428.403.249)
- Giảm khác						(803.249)		(803.249)
<i>Ảnh hưởng của việc tăng vốn TCH</i>						(3.712.000.000)		(3.712.000.000)
<i>- Lỗ do tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty con</i>						(11.715.600.000)		(11.715.600.000)
- Khác								
Số cuối năm	400.241.070.000	2.761.180.773	(75.000.000)	8.716.406.400	194.254.494	32.416.250.215	65.716.976.657	509.971.138.539
Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu	Số cuối năm	Số đầu năm						
- Vốn đầu tư của Nhà nước								
- Vốn góp của cổ đông khá	400.241.070.000			400.241.070.000				
- Cổ phiếu quỹ								
Cộng	400.241.070.000	400.241.070.000						

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	400.241.070.000	368.886.300.000
+ Vốn góp tăng trong năm		31.354.770.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	400.241.070.000	400.241.070.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(1)	33.548.673.200

c. Cổ phiếu	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	40.024.107	40.024.107
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	40.024.107	40.024.107
+ Cổ phiếu phổ thông	40.024.107	40.024.107
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	7.500	2.500
+ Cổ phiếu phổ thông	7.500	2.500
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	40.016.607	40.024.107
+ Cổ phiếu phổ thông	40.016.607	40.024.107
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

1. DOANH THU	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu	37.881.766.371	25.178.994.342
- Doanh thu cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu hoạt động kinh doanh CK	37.158.409.815	25.178.994.342
- Doanh thu khác	723.356.556	
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	37.881.766.371	25.178.994.342

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ		
- Giá vốn hoạt động kinh doanh chứng khoán	10.033.097.026	9.597.524.447
- Giá vốn hoạt động khác	842.534.224	
Cộng	10.875.631.250	9.597.524.447

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.287.246.082	6.430.116.580
- Lãi từ hợp tác đầu tư	37.155.178.101	36.746.519.224
- Lãi đầu tư chứng khoán kinh doanh	9.259.128.253	9.371.848.928
- Lãi từ chuyển nhượng trái phiếu	647.000.106	461.760.817
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.652.680.000	8.819.118.000
- Khác	5.400.958.067	7.094.766.623
Cộng	71.402.190.609	68.924.130.172

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi vay	48.632.513.020	35.189.523.925
- Lỗ kinh doanh chứng khoán	9.131.342.049	
- Trích lập/Hoàn nhập dự phòng giảm giá	(5.162.483.849)	5.460.496.888
- Chi phí tài chính khác	2.040.682.519	1.578.487.524
Cộng	54.642.053.739	42.228.508.337

5. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	453.909.224	415.823.698
- Chi phí nhân công	23.163.640.789	17.806.132.840
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	594.122.939	524.158.250
- Phân bổ LTMM	406.880.408	265.337.567
- Trích/(hoàn nhập) dự phòng	-	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.425.010.381	11.924.852.293
- Chi phí khác bằng tiền	2.637.345.362	1.058.531.839
Cộng	35.680.909.104	31.994.836.486

Trong đó bao gồm

Chi phí sản xuất, kinh doanh

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ		
- Chi phí nhân công	7.320.322.349	3.142.751.264
- Chi phí khấu hao tài sản cố định		
- Phân bổ LTMM		
- Trích/(hoàn nhập) dự phòng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.827.915.918	6.160.143.598
- Chi phí khác bằng tiền	727.392.983	294.629.585
Cộng	10.875.631.250	9.597.524.447

6. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ		
- Chi phí nhân công	4.595.600.276	3.954.432.853
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	851.405.890	130.427.806
- Chi phí khác bằng tiền	248.660.316	172.474.997
Cộng	5.695.666.482	4.257.335.656

7. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao tài sản cố định
- Phân bổ LTTM
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền
- Cộng

Năm nay VND	Năm trước VND
453.909.224	415.823.698
11.247.718.164	10.708.948.723
594.122.939	524.158.250
406.880.408	265.337.567
4.745.688.573	5.634.280.889
1.661.292.063	591.427.257
19.109.611.372	18.139.976.383

8. THU NHẬP KHÁC

- Thu tiền phạt
- Thanh lý tài sản
- Khác
- Cộng

Năm nay VND	Năm trước VND
	545.455
9.693.667.773	7.752.457.164
9.693.667.773	7.753.002.619

9. CHI PHÍ KHÁC

- Phạt hành chính
- Chi phí khác
- Cộng

Năm nay VND	Năm trước VND
	488.666.956
724.661.130	144.690.252
724.661.130	633.357.208

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Năm nay VND	Năm trước VND
5.770.304.487	5.099.099.212
5.770.304.487	5.099.099.212

11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

- Lợi nhuận thuần sau thuế
- Các khoản điều chỉnh:
 - Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông
- Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Năm nay VND	Năm trước VND
17.032.325.769	17.909.841.523
	-
17.032.325.769	17.909.841.523
40.016.607	38.091.279
425,63	470,18

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

Trong kỳ Công ty không có giao dịch nào không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ. Công ty có khoản tiền gửi có kỳ hạn là : 190.100.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP BIDV chi nhánh Hà Thành đang được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng thấu chi tại Ngân hàng này (chi tiết tại thuyết minh V.14)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

I. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Tài sản tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	97.186.661.572		90.167.034.139	
Phải thu khách hàng,	568.328.958.629	(5.164.053.630)	537.273.341.093	(5.164.053.630)
phải thu khác				
Đầu tư ngắn hạn	222.661.130.436	(678.388.200)	305.865.377.097	(5.840.872.049)
Cộng	1.049.278.220.694	(5.842.441.830)	991.496.200.602	(11.004.925.679)

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	601.608.736.990	483.236.784.505
Phải trả người bán, phải trả khác	21.833.069.601	14.144.847.662
Chi phí phải trả	5.427.380.584	4.719.794.930
Cộng	628.869.187.175	502.101.427.097

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phản lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	97.186.661.572			97.186.661.572
Phải thu khách hàng, phải thu khác	568.328.958.629			568.328.958.629
Các khoản cho vay	161.101.470.057			161.101.470.057
Đầu tư ngắn hạn	222.661.130.436			222.661.130.436
Đầu tư dài hạn		37.560.000.000		37.560.000.000
Cộng	1.049.278.220.694	37.560.000.000	-	1.086.838.220.694
	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	90.167.034.139			90.167.034.139
Phải thu khách hàng, phải thu khác	537.273.341.093			537.273.341.093
Các khoản cho vay	58.190.448.273			58.190.448.273
Đầu tư ngắn hạn	305.865.377.097			305.865.377.097
Đầu tư dài hạn		-		-
Cộng	991.496.200.602	-	-	991.496.200.602

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	567.208.736.990	34.400.000.000		601.608.736.990
Phải trả người bán, phải trả khác	21.833.069.601	-		21.833.069.601
Chi phí phải trả	5.427.380.584			5.427.380.584
Cộng	594.469.187.175	34.400.000.000	-	628.869.187.175
Số đầu năm				
Vay và nợ	483.236.784.505	-		483.236.784.505
Phải trả người bán, phải trả khác	14.144.847.662	-		14.144.847.662
Chi phí phải trả	4.719.794.930			4.719.794.930
Cộng	502.101.427.097	-	-	502.101.427.097

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

IX. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018

X. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	<i>Tổng</i>
Doanh thu thuần ra bên ngoài	37.881.766.371	37.881.766.371
Tổng doanh thu thuần	37.881.766.371	37.881.766.371
Chi phí bộ phận	10.875.631.250	10.875.631.250
Kết quả kinh doanh bộ phận	27.006.135.121	27.006.135.121
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận		24.805.277.854
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		2.200.857.268
Doanh thu hoạt động tài chính		71.402.190.609
Chi phí tài chính		54.642.053.739
Thu nhập khác		9.693.667.773
Chi phí khác		724.661.130
Thuế TNDN hiện hành		5.770.304.487
Lợi nhuận sau thuế		22.159.696.294

XI. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm 2018, Công ty đã có giao dịch với các bên liên quan như sau:

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Công ty CP chứng khoán Trí Việt	Công ty con	495.000.000	660.000.000
- Tiền thuê văn phòng		799.449	19.966.983
- Lãi tiền gửi		30.580.000.000	
- Trái phiếu		154.915.230.849	170.032.269.637
- Tổng giá trị giao dịch mua, bán cổ phiếu qua tài khoản tại CK Trí Việt			
Công ty CP KD Bất động sản Trí Việt	Công ty con	345.000.000	
- Tiền thuê văn phòng		25.000.000.000	
- Trái phiếu			
Ông Phạm Thành Trục	Bố của Chủ tịch HĐQT	654.770.833	990.000.000
- Hợp đồng vay ký mới		940.000.000	860.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		71.032.463	57.420.272
- Lãi vay đã được nhận trong năm			
Bà Phạm Thanh Hoa	Em gái Chủ tịch HĐQT	1.904.990.757	1.275.000.000
- Hợp đồng vay ký mới			1.275.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý			8.004.568
- Lãi vay đã được nhận trong năm			
Bà Phan Thị Thanh Xuân	Vợ Tổng giám đốc miễn nhiệm	10.741.952.779	5.231.578.000
- Hợp đồng vay ký mới	Ngày 20/08/2018	11.240.530.779	3.707.400.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		231.823.258	122.333.978
Bà Phan Thị Bích Phương	Em gái Tổng giám đốc miễn nhiệm	200.000.000	200.000.000
- Hợp đồng vay ký mới	Ngày 20/08/2018	400.000.000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		9.160.358	3.219.444
- Lãi vay đã được nhận trong năm			
Bà Phan Thị Hương An	Em gái Tổng giám đốc miễn nhiệm	171.613.889	500.000.000
- Hợp đồng vay ký mới	Ngày 20/08/2018	671.613.889	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		32.210.836	
- Lãi vay đã được nhận trong năm			
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT	30.051.470.800	19.838.000.000
- Hợp đồng vay ký mới		24.269.735.400	18.644.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		1.130.876.090	497.830.041
- Lãi vay đã được nhận trong năm			
Ông Nguyễn Phi Khanh	Thành viên HĐQT	2.000.000.000	
- Hợp đồng vay ký mới			
- Hợp đồng vay đã thanh lý			
- Lãi vay đã được nhận trong năm			
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Vợ Thành viên HĐQT	3.000.000.000	
- Hợp đồng vay ký mới		3.000.000.000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		143.291.667	
- Lãi vay đã được nhận trong năm			

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
		VND	VND
Bà Lê Ngọc Tuyết Lân	Vợ Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		400.000.000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		50.000.000	
- Lãi vay đã được nhận trong năm		319.178	
Bà Nguyễn Thị Thu	Mẹ kế toán trưởng		
- Hợp đồng vay ký mới		100.000.000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		100.000.000	
- Lãi vay đã được nhận trong năm		4.530.875	
Bà Nguyễn Thị Chính Hương	Mẹ Trưởng ban kiểm soát, miễn nhiệm ngày 14/04/2017.		70.000.000
- Hợp đồng vay ký mới			170.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý			1.501.977
- Lãi vay đã được nhận trong năm			
Bà Nguyễn Thị Thắm	Em gái Trưởng ban kiểm soát, miễn nhiệm ngày 14/04/2017.		455.000.000
- Hợp đồng vay ký mới			455.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý			10.945.485
- Lãi vay đã được nhận trong năm			

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư bên có liên quan như sau:

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP chứng khoán Trí Việt	Công ty con		
- Phải trả người bán			
- Phải thu tiền thuê văn phòng		22.573.539.102	4.355.933.363
- Số dư tiền gửi			
Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt	Ông Phạm Thanh Tùng đồng chủ tịch của TVC và Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt		700.000.000
- Trả trước cho người bán			
(Đặt cọc tiền mua ô tô Toyota)			
Ông Phạm Thành Trục	Bố của Chủ tịch HĐQT	404.770.833	690.000.000
Cho công ty vay			
Bà Phạm Thanh Hoa	Em của Chủ tịch HĐQT	1.904.990.757	
Cho công ty vay			
Bà Phan Thị Thanh Xuân	Vợ của Tổng Giám đốc		2.039.578.000
Cho Công ty vay	Miễn nhiệm ngày 20/08/2018		
Bà Phan Thị Hương An	Em của Tổng Giám đốc		500.000.000
Cho Công ty vay	Miễn nhiệm ngày 20/08/2018		
Bà Phan Thị Bích Phương	Em của Tổng Giám đốc		200.000.000
Cho Công ty vay	Miễn nhiệm ngày 20/08/2018		
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT	15.975.735.400	10.194.000.000
Cho Công ty vay			
Ông Nguyễn Phi Khanh	Thành viên HĐQT	2.000.000.000	
Cho Công ty vay			

2. Thu nhập Hội đồng quản trị và ban Giám đốc:

Thu nhập của Hội đồng quản trị và ban Giám đốc năm 2018 là: 407.296.666

XII. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán.

Người lập biểu

Lê Thị Quý

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Nga

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Tùng